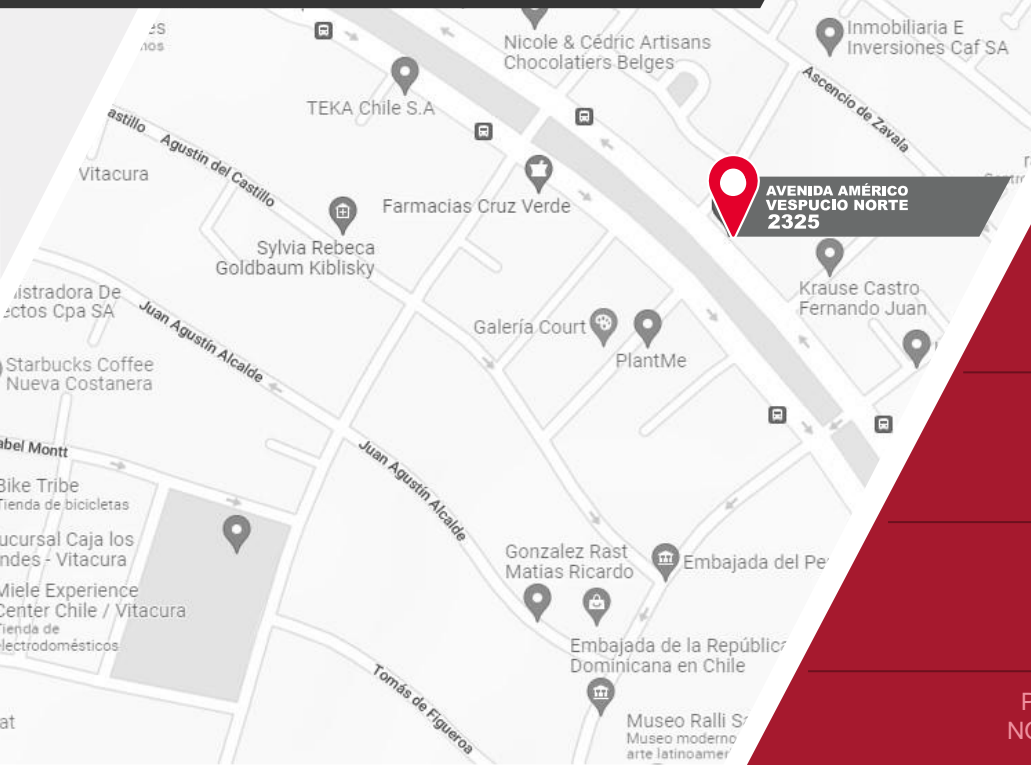


**OPORTUNIDAD  
DE INVERSIÓN**  
**AVENIDA AMÉRICO  
VESPUCIO NORTE**  
**2325**



# OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN



Cushman & Wakefield ha sido contratada en exclusiva por el **Gobierno de Australia** para gestionar, en conjunto con Montalva Quindos, la comercialización de la residencia de su embajador en Santiago, ubicada en **AV. AMÉRICO VESPUCCIO NORTE 2325**, comuna de Vitacura.

**5.001 m<sup>2</sup>**

AREA TOTAL TERRENO



**7 pisos**

ALTURA PERMITIDA



**Vitacura**

COMUNA



**Lo Castillo – Jardín del Este**

SUBMERCADO DE INFLUENCIA



PAÑO REGULAR CON 50 METROS DE FRENTE A AV. AMÉRICO VESPUCCIO NORTE, DESPEJADO HACIA EL NORORIENTE CON ZONA DE BAJA ALTURA

# CONTENIDO

- 1 DESTACADOS
- 2 EMPLAZAMIENTO Y ENTORNO
- 3 EMPLAZAMIENTO Y VIALIDAD
- 4 CONECTIVIDAD
- 5 PROYECTOS URBANOS
- 6 POBLACIÓN COMUNAL
- 7 POBLACIÓN ZONA DIRECTA E INDIRECTA
- 8 EQUIPAMIENTO ZONA DIRECTA E INDIRECTA
- 9 CARACTERIZACIÓN ZONA DIRECTA
- 10 CARACTERIZACIÓN ZONA INDIRECTA
- 11 ZONIFICACIÓN



## VENTA DE INMUEBLE EN COMUNA VITACURA, SANTIAGO

# DESTACADOS

**APROX.  
5,001 m<sup>2</sup>  
DE TERRENO**

- ➔ Densidad bruta: **508 hab/ha**
- ➔ Constructibilidad base: **1.6** (residencial)
- ➔ Ocupación de suelo: **35%**
- ➔ Frente a Av. Américo Vespucio: **50 mts.**

**ACCESO  
DIRECTO  
HACIA  
AUTOPISTAS**

- ➔ Costanera Norte
- ➔ Costanera Sur
- ➔ Américo Vespucio Oriente
- ➔ Radial Nororient
- ➔ Avenida Kennedy

- ➔ A 200 metros de futura salida Autopista Vespucio Oriente salida Candelaria Goyenechea.
- ➔ A 1.600 metros de futura Estación de Metro Américo Vespucio – Alonso de Córdova, Línea 7
- ➔ A menos de 1 km de Avenida Vitacura en donde se encuentran todo tipo de servicios y áreas verdes tal como Parque Américo Vespucio, Parque Bicentenario, Club de Polo, entre otros.
- ➔ Cercano a colegios: Saint George's College, Alianza Francesa, Colegio Santa Úrsula, La Maisonette.
- ➔ Posibilidad de anexar casas colindantes en Pasaje Brown.



# EMPLAZAMIENTO ENTORNO



**1**  
ACCESO PARQUE  
METROPOLITANO (1.2 km)



**2**  
PARQUE BICENTENARIO  
(1.1 km)



**3**  
COLEGIO SANTA ÚRSULA  
(800 mts)



**4**  
MALL CASA COSTANERA  
(1.1 km)



**5**  
CLUB DE POLO  
(1.8 km)



**6**  
COLEGIO ALIANZA FRANCESA  
(1.2 km)

# 3

## EMPLAZAMIENTO VIALIDAD



**1**  
ACCESO COSTANERA SUR  
ORIENTE (1.0 km)



**2**  
AV. VITACURA  
(750 mts)



**3**  
ACCESO AV. KENNEDY  
(1.3 km)



**4**  
ACCESO COSTANERA NORTE  
(1.1 km)



**5**  
ACCESO AUTOPISTA  
NORORIENTE (1.1 km)



**6**  
SALIDA VESPUCCIO ORIENTE  
(200 mts)

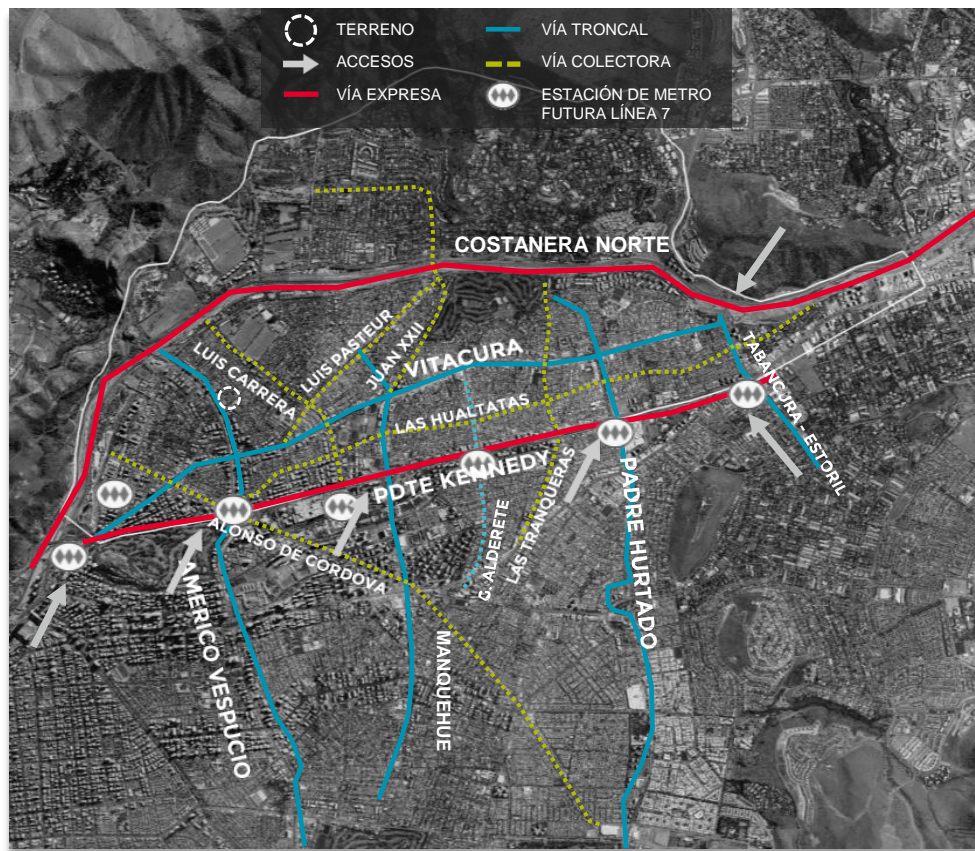


COMUNAL

# CONECTIVIDAD

La comuna de Vitacura, si bien es parte del sector oriente, cuenta con importante ejes de conectividad que la unen - en todo sentido- con las diferentes zonas de Santiago.

Actualmente es una de las comunas que no forma parte de la red de transporte subterráneo, sin embargo, se proyectan en la línea 7, siete estaciones en el límite sur - poniente, que potenciarán los ingresos y movilidad hacia su territorio.



# CONCESIÓN AMÉRICO VESPUCIO ORIENTE

## PROYECTOS URBANOS

La Concesión Vespucio Oriente, que se extiende a lo largo de aproximadamente 9 kilómetros, pasando por las comunas de Huechuraba, Recoleta, Vitacura, Las Condes, La Reina y Ñuñoa, desde Avda. El Salto hasta Avda. Príncipe de Gales, supone una inversión de UF 21.900.000 (US\$800 millones).

Este proyecto aporta una solución tanto al creciente flujo vehicular, como a la deficiente conectividad Norte-Sur. Descongestionó una zona altamente saturada de la ciudad, redujo los tiempos de desplazamiento, la contaminación tanto atmosférica como acústica, y el consumo de combustible, soterrando la mayor parte del tránsito que actualmente se mueve en superficie. Se generaron nuevas áreas verdes de acuerdo a moderno Proyecto de Paisajismo.

AVO entro en funcionamiento en 2023 y consta de dos sectores: el Sector 1, que va desde Avda. El Salto a Puente Centenario; y el Sector 2, que va desde el Puente Centenario hasta Avda. Príncipe de Gales.



**GEORREFERENCIA**  
AVO SECTORES 1 Y 2





# POBLACIÓN COMUNAL

Los datos de incremento demográfico fueron extraídos del Censo de Población y Vivienda 2017 y de las Proyecciones de Población 2020 generadas por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE). Se presentan datos de población, total y grupos de edad.



DENSIDAD ACTUAL EN RELACIÓN A LA SUPERFICIE COMUNAL Y NÚMERO DE HABITANTES

**30 HAB / HÁ**



POBLACIÓN MASCULINA

**43%**



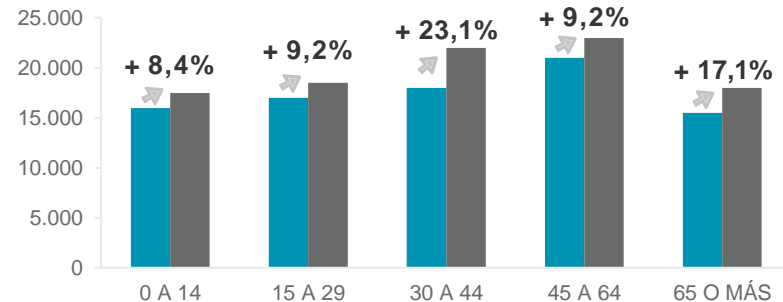
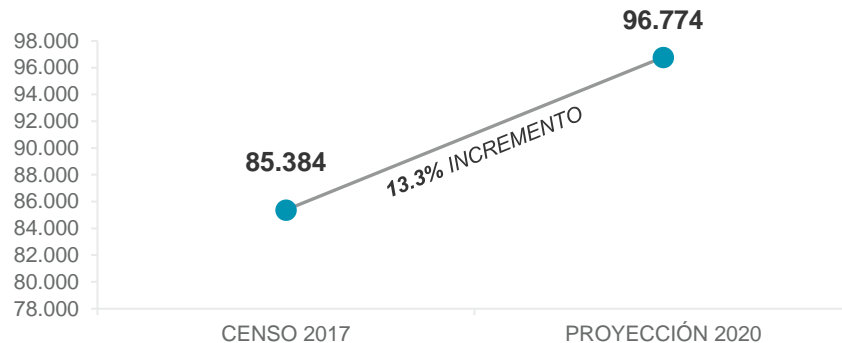
POBLACIÓN FEMENINA

**57%**



INGRESO PERCAPITA

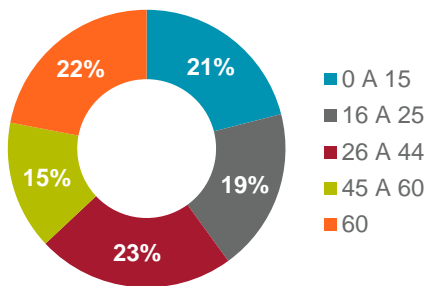
**\$1.957.997 (AÑO 2019)**



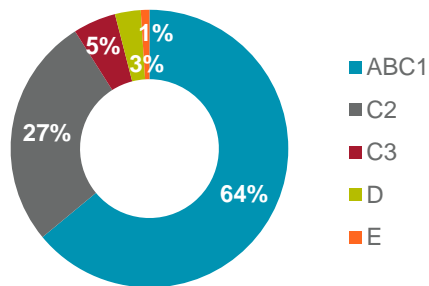


# ZONA DIRECTA E INDIRECTA POBLACIÓN

## Rango Etáreo



## Penetración por Estrato

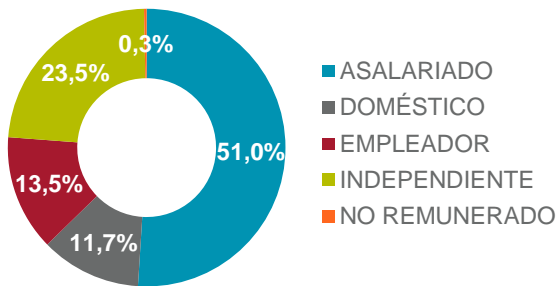


**45%**  
POBLACIÓN MASCULINA

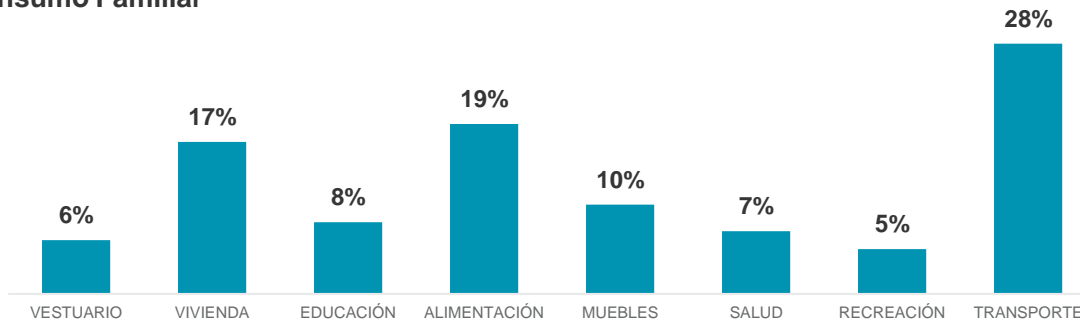


**55%**  
POBLACIÓN FEMENINA

## Ocupación



## Consumo Familiar





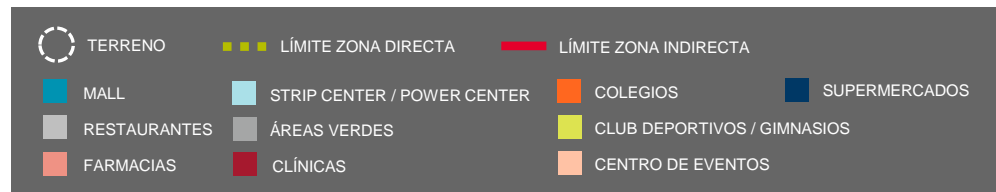
## ZONA DIRECTA E INDIRECTA

# EQUIPAMIENTO

La comuna de Vitacura posee variados equipamientos que le otorgan mejor calidad de vida a su población fija como también a la población flotante que asiste a la comuna, ya sea por trabajo, estudios y/u ocio.

Se destacan los puntos más importantes como el Club de Polo, Museo de la Moda y Mall Casa Costanera, tres inmuebles cercanos a los límites de la zona directa de este análisis.

Para tener una mejor visión del panorama actual las dos zonas de influencia, se elaboró un catastro de todo el equipamiento que se emplaza en sus interiores.





## ZONA DIRECTA

## CARACTERIZACIÓN

Para el análisis es necesario identificar zonas de influencia directa e indirecta, que nos permitan reconocer y comparar modificaciones, tendencias y proyecciones.

Estas zonas se establecen en función de la influencia que puedan tener sobre el terreno emplazado en Vespucio Norte 2325.

La zona directa se emplaza hacia el oriente de la vía Américo Vespucio Norte y hacia el norte de Avda. Vitacura, dos vías principales de esta comuna, lo que permite una buena conectividad hacia el resto de esta comuna como a otras.

La zona directa posee una identidad principalmente residencial y de equipamiento comercial a baja escala. Las características de los inmuebles habitacionales en altura son la baja densidad y las alturas, poseyendo en promedio 9 pisos.



TERRENO

LÍMITE ZONA

DENSIDAD  
HABITACIONALEJES COMERCIALES  
PRINCIPALES

**10**
**ZONA INDIRECTA**

# CARACTERIZACIÓN

La zona indirecta se emplaza en el área poniente de la comuna. Posee un carácter heterogéneo en relación a sus usos, predominando las áreas residenciales de baja densidad.

En sus límites se encuentra el Parque Bicentenario, la municipalidad de Vitacura, el Club de Polo, y el sector financiero de la comuna llamado “Sanhattan” entre otros equipamientos comunales que le otorgan al sector externalidades positivas.


**TERRENO**

**LÍMITE ZONA**

**DENSIDAD  
HABITACIONAL**

**EJES COMERCIALES  
PRINCIPALES**

# ZONIFICACIÓN

## ZONA U-PVO – USO PREFERENTE VIVIENDA Y OFICINAS

TIPO DE USO DE SUELO	DESTINOS	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
<b>Residencial</b>	Vivienda	Todos	Ninguno
	Hogares de acogida	Todos	Ninguno
	Hospedaje	Todos, excepto los señalados como prohibidos	<ul style="list-style-type: none"> <li>Moteles</li> <li>Apartment hotel</li> </ul>

ZONA DE USO DE SUELO U-PVO



## ÁREA E-AM5 – EDIFICACIÓN AISLADA MEDIA N° 5

SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO	RASANTE	ANTEJARDÍN
<b>1.200 m<sup>2</sup></b>	<b>1,6</b>	<b>0,35</b>	<b>70°</b>	<b>7 m</b>
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	DISTANCIAMIENTO	ADOSAMIENTO	DENSIDAD BRUTA MÁXIMA	
<b>7 pisos</b>	<b>3m + 0,6 por cada piso adicional sobre el 2do con un máximo de 6m</b>	<b>Prohibido</b> 	<b>508 Hab/Ha</b>	

ÁREA DE EDIFICACIÓN E-Am5





## MARC ROYER

Managing Partner Capital Markets  
Sudamérica

+56 9 8600 8701

[marc.royer@cushwake.com](mailto:marc.royer@cushwake.com)

## GUSTAVO VALENZUELA

Director de Brokerage

+569 9448 3764

[gustavo.valenzuela@sa.cushwake.com](mailto:gustavo.valenzuela@sa.cushwake.com)

## FERNANDO GAGO

Senior Associate Capital Markets  
Sudamérica

+54 911 4194 6991

[fernando.gago@cushwake.com](mailto:fernando.gago@cushwake.com)

CUSHMAN & WAKEFIELD CHILE PERCIBIRÁ DE LA COMPRADORA UNA COMISIÓN POR CONCEPTO DE INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA EQUIVALENTE AL 2% MÁS IVA SOBRE EL VALOR TOTAL DE COMPRA DEL INMUEBLE, A CANCELARSE EN UNA SOLA CUOTA CONTRA LA FIRMA ESCRITURA DEFINITIVA DE COMPRAVENTA.

©2021 Cushman & Wakefield.

*El material de esta presentación se ha preparado únicamente con fines informativos y es estrictamente confidencial. Cualquier divulgación, uso, copia o circulación de esta presentación (o la información contenida en ella) está estrictamente prohibida, a menos que haya obtenido el consentimiento previo por escrito de Cushman & Wakefield.*

*NO SE OTORGA NINGUNA DECLARACIÓN O GARANTÍA, EXPRESA O IMPLÍCITA, EN CUANTO A LA EXACTITUD DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTA PRESENTACIÓN.*